

## **Капитальный ремонт**

Информация о бюджетном софинансировании капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Уважаемые жители дома!

Вашему вниманию предлагается обращение правления ТСЖ «Изумруд» в Жилищный Комитет Санкт-Петербурга и полученный ответ на запрос.

Судя по содержанию ответа, напрашивается предположение, что начиная с 2021 года и в последующие годы, скорее всего, придется рассчитывать на свои силы.

# Товарищество Собственников Жилья «ИЗУМРУД»

## ТСЖ «Изумруд»

Адрес: 193232, Санкт-Петербург, пр. Большевиков, д. 22, корп. 5

---

Р/с 40703810855130108361 Северо-Западный банк ОАО ПАУ «Сбербанк России» г. Санкт-Петербург  
К/с 30101810500000000653 БИК 044030653 ИНН 7811114548 КПП 781101001  
ОКВЭД 70.32.1 70.20.2 90.00.3 ОГРН 1037825010706 ОКПО 05830516

---

Исх. № 54/С  
от 13.10.2020 г

Председателю Жилищного комитета  
В.А. Борщеву

Уважаемый Виктор Алексеевич!

Правление ТСЖ «Изумруд» выражает Вам благодарность за оперативную организацию совещания по вопросу ремонта аварийных участков фасадов многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, пр. Большевиков, дом 22, корпус 5, литера А, которое состоялось 30.09.2020 с участием представителей Жилищного Комитета, представителей подведомственных комитету организаций и ГКУ Жилищного Агентства Невского района. По результатам совещания составлен Акт комиссии от 30.09.2020 г. (прилагается).

При обсуждении возможности привлечения бюджетных средств для проведения работ по капитальному ремонту фасадов было высказано предположение о том, что не исключено прекращение бюджетного субсидирования в Санкт-Петербурге на капитальный ремонт общедомового имущества в многоквартирных домах, независимо от способа формирования денежных средств на капитальный ремонт (Региональный оператор или Специальный счет ТСЖ) с 2021 года.

С целью обеспечения безопасности проживания граждан в нашем доме и поддержки в рабочем состоянии элементов ограждающих конструкций до проведения работ по капитальному ремонту фасадов дома было предложено осуществить подготовку материалов, обосновывающих необходимость выполнения работ по локализации аварийных участков ограждающих конструкций дома.

Порядок подготовки обосновывающих материалов для включения в Региональную программу капитального ремонта и Краткосрочные планы работ по устранению аварийного состояния отдельных строительных конструкций многоквартирных домов определен Регламентом взаимодействия Жилищного комитета, администраций районов Санкт-Петербурга и некоммерческой организации «Фонд – региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге» от 30 апреля 2020 года.

Со ссылкой на Регламент нам было предложено следующее: выполнить инструментальное обследование ограждающих конструкций дома силами специализированной организации, согласовать материалы обследования (материалы строительно-технической экспертизы) с Фондом – региональным оператором капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге, после чего Фондом будут организованы работы по разработке проектной документации и далее – работы по ремонту фасадов (аварийных участков) многоквартирного дома с привлечением бюджетных средств в порядке, предусмотренном постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 26.01.2016 г. № 15.

Правление ТСЖ «Изумруд» с благодарностью относится к любым предложениям, способствующим разрешению наших проблем, связанных с проживанием в нашем доме и с крайне затратным содержанием общедомового имущества.

Вместе с тем для принятия решения о подготовке дополнительных материалов, обосновывающих безотлагательное вмешательство в поддержание работоспособного состояния ограждающих конструкций нашего дома, необходимо учесть следующее:

1. В период с 2018 по 2019г. по заказу ТСЖ «Изумруд» уже было выполнено техническое обследование фасадов дома, разработана проектно-сметная документация в объеме, необходимом для ремонта фасадов, проведены переговоры с Администрацией Невского района, ГУЖА Невского района, Жилищной инспекцией, Жилищным Комитетом Администрации Санкт-Петербурга. Мы действовали и действуем по правилам, установленным Законами Санкт-Петербурга (Закон Санкт-Петербурга от 04.12.2013 № 690-120 «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге») и нормативными актами Правительства города.

2. Техническое обследование фасадов дома было выполнено Специализированной организацией в соответствии с требованием п.15.1.11 - 15.1.13 ГОСТ 31937-2011 «Правила обследования и мониторинга технического состояния». Техническое обследование проводилось с учетом материалов обследования и материалов фотофиксации при осуществлении ремонтных работ по устранению аварийности на южном фасаде нашего дома в 2018 году. Ограждающие конструкции дома – газобетонные навесные панели (самонесущие) производства ДСК-3, толщиной 320 мм. Крепление панелей осуществляется к несущим поперечным конструкциям (стены и перегородки в железобетонном исполнении).

При выполнении работ по устранению аварийности на южном фасаде нашего дома и при визуальном обследовании фасадов дома установлена причина разрушения отдельных участков панелей, а именно, производственный брак производителя.

3. На основании материалов обследования фасадов была разработана проектно-сметная документация в объеме, необходимом для выполнения работ по ремонту фасадов с учетом восстановления аварийных участков ограждающих конструкций.

Разработку ПСД осуществило ООО «АЖИО» в 2019 г. по заказу ТСЖ «Изумруд». ООО «АЖИО» было выбрано для разработки ПСД по рекомендациям специалистов, ранее работавших на ДСК-3 (технологов), которые знакомы с проблемой разрушения панелей и в настоящее время на практике применяют составы, разработанные и производимые компанией для ремонта ограждающих конструкций домов серии 600.11 ДСК-3 с ограждающими конструкциями из газобетона.

4. Восстановление аварийных участков отдельных панелей ограждающих конструкций, причём, совершенно обоснованно (исходя из структуры материала), специалистами Жилищного Агентства администрации Невского района и специалистами Жилищного Комитета было рекомендовано осуществлять в составе работ по капитальному ремонту фасадов дома.

Сроки капитального ремонта фасадов нашего дома в Региональной программе капитального ремонта общедомового имущества на момент принятия решения о капитальном ремонте были установлены за пределами расчетного срока.

При принятии решения о восстановлении аварийных участков панелей, при капитальном ремонте фасадов дома, правление ТСЖ руководствовалось целесообразностью комплексного выполнения работ, и, в первую очередь, исходя из условий оказания жителям дома возможного содействия в бюджетном софинансировании капитального ремонта в размере ставки, установленной Правительством Санкт-Петербурга - 95% от предельной стоимости работ (на дату наших обращений). С учетом такого объема софинансирования мы были в состоянии выполнить работы и по фасадам дома и капитальный ремонт крыши дома (в плане на 2021 г.) с использованием средств, накопленных на Специальном счёте ТСЖ для капитального ремонта общедомового имущества.

Объем ремонтных работ был проанализирован нами совместно со специалистами профильных подразделений ЖК (СПб ГКУ «Городская аварийно-восстановительная служба жилищного фонда Санкт-Петербурга»), подтверждён материалами обследований фасадов дома, и подпадает под категорию капитального ремонта фасадов дома. Расчёт физического износа фактурного и окрасочных слоев фасада выполнен в соответствии с ВСН 53-86 (р)

табл. 59 и составляет 54.82%. Сроки капитального ремонта фасадов нашего дома в Региональной программе были приближены на 2021г.

При этом, **тема восстановления аварийных участков отдельных панелей ограждающих конструкций дома, продолжала оставаться главной!**

5. По требованию Жилищного Комитета Проектно-сметная документация для капитального ремонта фасадов дома в установленном порядке была передана в Жилищный комитет для подготовки заключения. На сегодняшний день по проекту осталось единственное замечание, имеющее отношение к Смете. Проектная документация согласована КГА .

6. Состояние «аварийности» элементов ограждающих конструкций дома продолжает создавать угрозу жизни проживающих в доме граждан. После обрушений газобетона в октябре-ноябре 2019 г., январе 2020 г., с учётом рекомендации Жилищного комитета, мы обратились в Администрацию Невского района с просьбой о содействии в выполнении работ по устранению аварийности ограждающих конструкций нашего дома в соответствии с порядком, регламентированным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 26.01.2016 г. № 15. Еще одной причиной для обращения послужили, в том числе Решение правительства Санкт-Петербурга о повышении минимальной ставки, установленной для сбора средств на капитальный ремонт и решения об уменьшении ставки бюджетного софинансирования капитального ремонта общедомового имущества с 95% до 50% в 2020 году, а также невозможность прогноза ставки бюджетного софинансирования на 2021 год. Территория дома (участки возможного обрушения фрагментов газобетона) обозначена заградительными лентами, согласно **предписаниям Жилищной инспекции (предписания Жилищной инспекции в адрес ТСЖ «Изумруд» от 17.01.19 г. № 09/71-р-1 и № 09/71-Р).**

7. В апреле-июне текущего года при проведении собрания Собственников помещений многоквартирного дома и собрания Собственников помещений членов ТСЖ «возникшие условия дефицита» денежных средств на проведение работ по планируемому нами капитальному ремонту повлияло на принятие решений собраний. Протоколы собраний были переданы в Администрацию Невского района в июне текущего года. Стоимость работ в соответствии с разработанными материалами ПСД, и предельной стоимостью работ в краткосрочном плане реализации Региональной программы капитального ремонта общедомового имущества составляет 17 061 953,09 рублей (фасады дома). Стоимость работ по капитальному ремонту крыши составляет около 5 000 000,00 руб. Но! Совершенно очевидно, что за счёт средств, накопленных на собственном Специальном счете, ТСЖ не в силах выполнить весь объем работ по капитальному ремонту фасадов дома и крыши в установленные сроки.

8. В июне-сентябре 2020 года мы были вынуждены организовать работы по ремонту северного фасада нашего дома. При восстановлении аварийных участков ограждающих конструкций фактически был выполнен капитальный ремонт части северного фасада. Площадь отремонтированного фасада составила 1000 кв.м. В 2018 году было отремонтировано 256 кв. м южного фасада дома. Ремонт фасадов осуществлялся по проекту, разработанному ООО «АЖИО». В процессе ремонта северного фасада дома была проверена правильность произведенных расчётов по определению площади аварийных участков ограждающих конструкций дома. Площадь аварийных участков панелей составляет в пределах 5% от площади фасадов дома – 8020 кв.м.

9. При принятии решения о ремонте фасадов нашего дома, следует учитывать массовый характер проблем с фасадами домов аналогичной серии (600.11 с ограждающими конструкциями - панелями из газобетона, построенными из продукции ДСК-3 в период с 1990 по 2004 г.г. в Санкт-Петербурге). Ремонт фасадов таких домов производится подрядными организациями, которые не применяют и не знают технологии восстановительных работ ограждающих конструкций данного типа. Такой вывод был сделан в результате переговоров с подрядными организациями, участвующими в ремонте фасадов жилых домов, сотрудниками Регионального фонда, а также бывшими сотрудниками ДСК-3. Восстановление панелей производится «случайными составами», структура которых не

соответствует технологическим требованиям. Есть попытки использования на разрушающихся фасадах домов технологии отделки «мокрый фасад» с применением утеплителя, последующей штукатуркой и окраской, что совершенно необоснованно и неизбежно приведет к еще большим разрушениям ограждающих конструкций. Разработанная по заказу ТСЖ «Изумруд» проектно-сметная документация для выполнения восстановительных работ аварийных участков ограждающих конструкций и ремонта фасадов многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, пр. Большевиков, дом 22, корпус 5 может применяться, как базовая, на проблемных фасадах домов с ограждающими конструкциями из газобетонных панелей, построенных на территории города. Материал, применяемый для восстановления разрушенных участков, по своему составу, соответствует теплотехническим и весовым характеристикам элементов ограждающих конструкций домов серии 600.11, построенных из продукции ДСК-3. В материалах проекта, разработанного по заказу ТСЖ, определена технология восстановления, которая уже опробована на практике и не только на нашем доме.

**10.** Для решения вопросов, связанных с ремонтом фасадов данной серии требуется обязательное бюджетное софинансирование работ в достаточном объеме и в кратчайшие сроки, иначе тема «Аварийные фасады» перерастёт в тему «Аварийное жильё» со всеми вытекающими последствиями. **Необходима разработка Программы, обосновывающей объемы финансирования для ремонта фасадов домов, а также принятие решения об оказании срочного содействия бюджета города в решении проблемы. Тему необходимо включать в бюджет города, как одну из первостепенных статей расходов, во избежание последствий, которые приведут к ещё большим затратам по расселению разрушающихся домов.** Для уточнения реального масштаба выявленной проблемы с фасадами домов из газобетонных панелей изготовленных ДСК-3 и построенных на территории Санкт-Петербурга необходимо провести мониторинг, который позволит адресно определить дома, фасады которых нуждаются в срочном ремонте.

Уважаемый Виктор Алексеевич!

Правление ТСЖ рассчитывает на Вашу поддержку изложенных в нашем обращении вопросов и не только в отношении нашего дома, но и домов серии 600.11 ДСК-3, построенных в нашем городе за период 1990-2004 г.г.

При необходимости, мы готовы передать имеющиеся материалы (в том числе проектные) в Жилищный Комитет.

Председатель правления ТСЖ «Изумруд» \_\_\_\_\_

 О.С. Петров

**Контактные телефоны:** e-mail: [tsg235@yandex.ru](mailto:tsg235@yandex.ru) м.т. 8 921 913 09 95



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
**ЖИЛИЩНЫЙ КОМИТЕТ**

пл. Островского, д.11, Санкт-Петербург, 191023  
Тел. (812) 576-0260 Факс (812) 576-0818

E-mail: [gk@gov.spb.ru](mailto:gk@gov.spb.ru)  
<http://www.gov.spb.ru>

ОКПО 72455338 ОКОГУ 23260 ОГРН 1047839009129

Жилищный комитет  
№ 02-18-311/20-0-1  
от 13.11.2020



На № \_\_\_\_\_

✓ **Председателю правления  
ТСЖ «Изумруд»**

**Петрову О.С.**

**Большевиков пр., д.22  
корп. 5 литера А  
Санкт-Петербург, 193232**

**Уважаемый Олег Сергеевич!**

Рассмотрев Ваше обращение от 13.10.2020 № 54/С по вопросу софинансирования работ по проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома по адресу: Большевиков пр., д.22 корп. 5 литера А (далее – Дома), сообщаю следующее.

Фонд капитального ремонта общего имущества Дома сформирован на специальном счете, владельцем которого является ТСЖ «Изумруд».

В соответствии с пунктом 1 статьи 39 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге осуществляется в соответствии с разделом IX ЖК РФ, Законом Санкт-Петербурга от 04.12.2013 № 690-120 «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге» (далее – Закон Санкт-Петербурга 690-120) и иными нормативными правовыми актами, регулирующими данные правоотношения.

Очередность выполнения работ по капитальному ремонту в отношении всех многоквартирных домов в Санкт-Петербурге определена региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге, утвержденной постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 18.02.2014 № 84 (далее – Региональная программа), в соответствии с критериями оценки состояния многоквартирных домов, установленными Законом Санкт-Петербурга (далее – Критерии).

Государственная поддержка на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах предоставляется в виде ежегодно выделяемых из бюджета Санкт-Петербурга средств в форме субсидий на финансирование выполнения услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных в пункте 4 статьи 2 Закона Санкт-Петербурга от 04.12.2013 № 690-120 «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге»

(далее – Закон Санкт-Петербурга) (далее - Субсидия).

Объем предоставляемой Субсидии закладывается в бюджете Санкт-Петербурга на очередной финансовый период и утверждается Законодательным собранием Санкт-Петербурга. Проектом закона Санкт-Петербурга, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 20.10.2020 № 859 «О бюджете Санкт-Петербурга на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов» Субсидии не запланированы.

Вместе с тем, необходимо отметить, что ранее Субсидия на проведение капитального ремонта спецсчетам в период 2014-2016 гг. составляла 100 процентов сметной стоимости таких работ, в период 2017-2019 гг. составляла 95 процентов, а в 2020 году 50 процентов. Учитывая изложенное, владельцы спецсчетов имели возможность в течении 7-ми лет обеспечить необходимый объем средств на спецсчете для проведения капитального ремонта в сроки установленные Региональной программой.

Выбор способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме собственниками помещений в многоквартирном доме, является результатом свободного волеизъявления указанных лиц, которые в силу презумпции знания закона, будучи надлежащим образом информированными о правовых и экономических последствиях своих действий, самостоятельно принимают соответствующее решение на основе оценки известных им фактических обстоятельств (состояния общего имущества в многоквартирном доме, платежеспособности собственников помещений в этом доме, типа многоквартирного дома и года его постройки, информации о ранее проведенных ремонтных работах и т.п.).

Собственники помещений в многоквартирном доме, избравшие в качестве способа формирования фонда капитального ремонта аккумуляцию соответствующих денежных средств на специальном счете, самостоятельно организуют проведение капитального ремонта общего имущества, принимая на себя все связанные с этим риски.

При этом порядок решения вопросов, связанных с организацией проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (включая поиск подрядчиков (исполнителей), подготовку технического задания на оказание необходимых услуг и (или) выполнение работ, осуществление контроля за ходом капитального ремонта), также определяется собственниками помещений в этом доме.

Так, при перечислении собственниками помещений в многоквартирном доме взносов на капитальный ремонт на специальный счет реализуется принцип самостоятельного накопления и резервирования соответствующих денежных средств на одном счете в кредитной организации (банке) с целью последующего их направления на финансирование работ по капитальному ремонту исключительно данного дома.

С учетом вышеизложенного, в случае если при планировании работ по капитальному ремонту общего имущества у владельца спецсчета будет недостаточно средств для финансирования работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с частью 4 статьи 168 ЖК РФ на общем собрании собственников помещений в многоквартирном

доме, возможно принять решение о переносе установленного региональной программой срока капитального ремонта на более поздний период. Также возможно определить дополнительный источник финансирования работ по капитальному ремонту или принять решение о повышении взноса на капитальный ремонт.

Также необходимо отметить, что в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 161 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом указанные товарищество или кооператив несут ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Дополнительно сообщая о том, что отдельная программа, предусматривающая бюджетное финансирование из бюджета Санкт-Петербурга на ремонт фасадов многоквартирных домов, построенных по типовому проекту крупнопанельных строений серии 600.11, в Санкт-Петербурге отсутствует.

**Начальник управления  
капитального ремонта  
Жилищного комитета**



**В.П.Шаталов**